GRÍMSNES OG GRAFNINGSHREPPUR

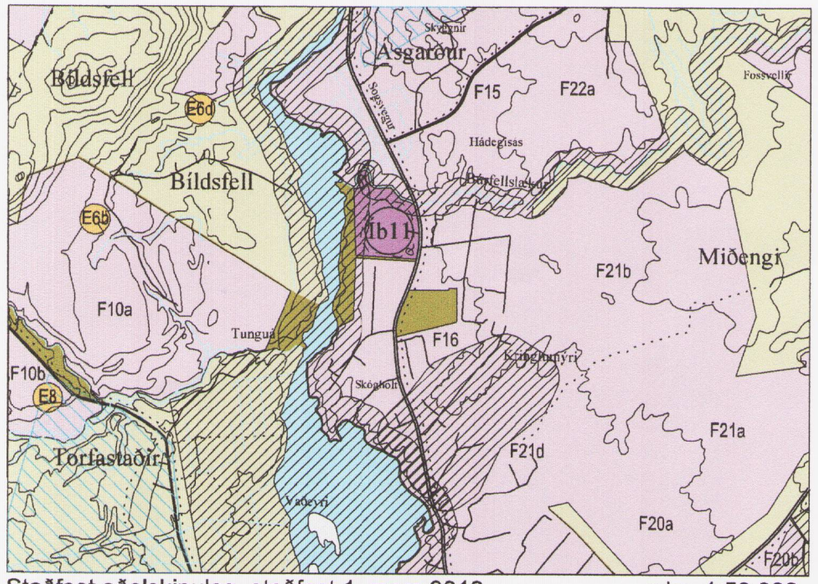
Aðalskipulag 2008-2020

Ásborgir

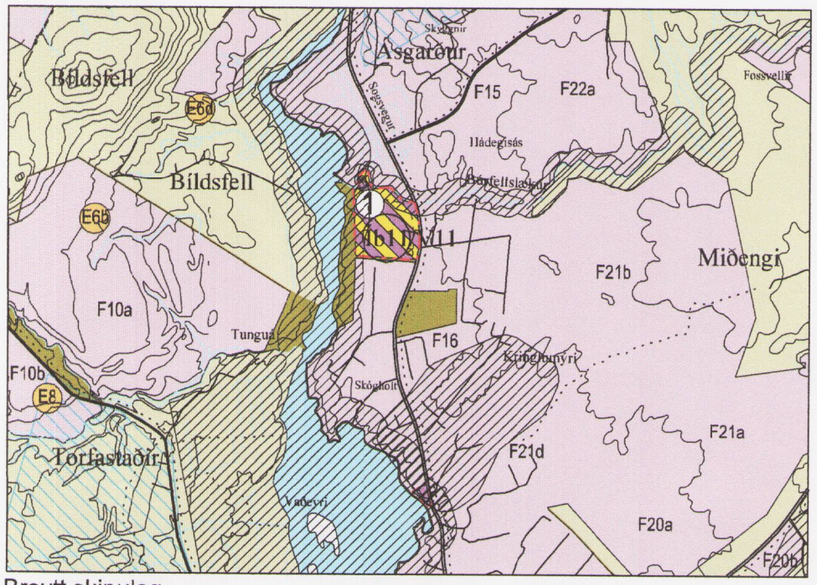
Apríl 2011, endsk: ágúst 2011, nóv og des 2012

① BREYTING Á STAÐFESTU AÐALSKIPULAGI GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2008-2020:

Íbúðasvæði breytist í blandaða landnotkun íbúðasvæðis og verslunar- og þjónustusvæðis



Staðfest aðalskipulag, staðfest 1. mars 2010 mkv. 1:50.000



Breytt skipulag

SKÝRINGAR:

- MÖRK SKIPULAGSBREYTINGAR
- ÍBÚÐARSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
- ATHAFNASVÆÐI
- IÐNAÐARSVÆÐI
- E EFNISTÖKUSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ
- OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
- LANDBÚNAÐARSVÆÐI
- VÖTN OG ÁR
- NÁTTÚRUVERNDARSVÆÐI (Svæði á náttúruminjaskrá)
- VATNSVERNDARSVÆÐI, Brunnsvæði
- VATNSVERNDARSVÆÐI, Grannsvæði
- VATNSVERNDARSVÆÐI, Fjarsvæði
- HVERFISVERNDARSVÆÐI
- HÁSPENNULÍNUR
- STOFNVEGIR
- TENGIVEGIR
- ADRIR VEGIR (ekki staðfestir)
- GÖNGU- OG REIÐLEIÐIR

Hér er um að ræða 28 ha svæði í landi Ásgarðs sem samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skilgreint sem íbúðarsvæði og kallast Ásborgir. Svæðið er staðsett á milli Sogsins og þjóðvegar nr. 36 (Sogsveg).

Forsendur breytingar

Í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps sem tók gildi árið 2003 var gert ráð fyrir íbúðarsvæði sem kallast Ásborgir á svæði milli Sogsvegar (þjóðvegur nr. 36) og Sogsins, rétt sunnan við Búrfellslæk. Á þessum tíma var sívaxandi eftirspurn eftir því að fá lögheimili í frístundahúsum og með því að skilgreina sérstakt íbúðarsvæði var sveitarstjórn að koma í móts við hana. Hvorki þá né síðar hefur verið talið æskilegt að heimila eigendum frístundahúsa að fá lögheimili í húsum sínum þar sem mörg frístundahúsa-hverfi eru skipulögð þannig að erfitt gæti orðið að þjónusta íbúa. Deiliskipulag svæðisins tók gildi sama ár og var það skipulagt á þann veg að hægt yrði að veita íbúum svæðisins þjónustu með sama hætti og öðrum íbúum sveitarfélagsins. Uppbygging svæðisins hefur verið mun hægari en gert var ráð fyrir í upphafi og eingöngu 10 íbúðarhús verið byggð á svæðinu á tæpum áratug og 9 af þessum húsum er í eigu sama aðila. Í ljósi breyttra forsenda sem felast í mun minni eftirspurn eftir lóðum og byggingu íbúðarhúsa á svæðinu en að sama skapi sívaxandi eftirspurn eftir gistirými í tengslum við aukningu á komu erlendra ferðamanna til landsins var ákveðið að endurskoða skipulag svæðisins. Var þetta gert til að gefa möguleika á nýtingu þeirra húsa sem þegar hafa verið byggð á svæðinu í stað þess að láta þau standa auð auk þess að auka líkur á að þær lóðir sem nú eru óbyggðar byggist upp.

Aðalskipulagsbreyting

Í breytingunni felst að svæðið er skilgreint sem blönduð landnotkun íbúðarsvæðis- og svæðis fyrir verslun- og þjónustu í stað íbúðarsvæðis. Er þetta gert til að heimilt verði að nýta núverandi íbúðarhús á svæðinu sem veitinga- og/eða gistihús og til að nýta óbyggðar lóðir á sama hátt, þ.e. annað hvort til byggingar íbúðarhúss eða veitinga- og/eða gistihúss.

Umrædd breyting er í samræmi við stefnu aðalskipulags um atvinnu- og þjónustusvæði þar sem fram kemur að áfram verði reynt að skapa góð skilyrði fyrir fjölþætta atvinnustarfsemi þar sem auðlindir svæðisins eru nýttar til atvinnu- og verðmætasköpunar. Þá samræmist staðsetning verslunar- og þjónustusvæðis á þessum stað stefnu aðalskipulagsins sem fram kemur í 5. lið stefnumörkunar um atvinnu- og þjónustusvæði á bls. 75 í greinargerð aðalskipulagsins og er eftirfarandi:

Lögð verði áhersla á að efla enn frekar núverandi ferðaþjónustustaði og stuðlað verði að uppbyggingu fárra en öflugra ferðaþjónustustaða við þjóðveginn. Uppbygging ferðaþjónustu er almennt litin jákvæðum augum en meta þarf vandlega í hverju tilviki umfang og eðli starfseminnar.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekkert verslunar- og þjónustusvæði meðfram Sogsvegi (þjóðvegi nr. 36) þó svo að á þessu svæði sé ein þéttasta frístundahúsabyggð landsins þar sem mörg þúsund manns hafa aðsetur allt sumarið og fjölmargar helgar yfir veturinn. Þá er Sogsvegurinn vinsæl ferðamannaleið enda Uppsveitir Árnessýslu það svæði landsins sem tekur á móti flestum ferðamönnum, fyrir utan höfuðborgina. Staðsetning verslunar- og þjónustusvæðis á þessum stað samræmist því mjög vel stefnu aðalskipulagsins um atvinnu- og þjónustusvæði.

Þó svo að breytingin geri ráð fyrir að heimilt verði að nýta hús á svæðinu sem gisti- og/eða veitingahús verður einnig áfram gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja hefðbundin íbúðarhús eins og áður. Ekki er talið að heimild til að vera með gisti- og/eða veitingahús innan svæðisins hafi áhrif stefnumörkun aðalskipulags um íbúðarsvæði, enda er það algengt hér á landi sem og annarsstaðar að minniháttar atvinnustarfsemi sé innan íbúðarsvæða og á það kannski sérstaklega við um gisti- og/eða veitingahús. Nánar er fjallað um skilmála lóðanna í breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Svæðið er á innan svæðis á náttúruminjaskrá en þar sem ekki er um aukningu á byggingarmagni að ræða verða áhrifin ekki meiri en þegar eru. Lítill hluti svæðisins er á náttúruminjaskrá þar sem það kemur aðeins inn á vestustu lóðirnar (sjá. deiliskipulagsbreytingu dags. okt 2011). Í aðalskipulagsbreytingu þessari er ekki um aukningu á byggingarmagni að ræða verða áhrifin ekki meiri en þegar eru.

Breyting á texta og töflu í greinargerð:

1. kafli-Íbúðabyggð: Stefnumörkun 2008-2020 - 9. liður er:

Íbúðarsvæði fyrir almenna íbúðarbyggð (B) eru í landi Ásgarðs (Ásborgir), Miðengis og Efri Brúar. Auk þess eru íbúðarsvæði vegna starfsmannaíbúða á virkjanasvæðunum (sjá Töflu 1).

Verður:

Íbúðarsvæði fyrir almenna íbúðarbyggð (B) eru í landi Ásgarðs (Ásborgir), þar sem gert er ráð fyrir blandaðri starfsemi íbúðasvæðis og verslunar og þjónustusvæðis. Miðengis og Efri Brúar. Auk þess eru íbúðarsvæði vegna starfsmannaíbúða á virkjanasvæðunum (sjá Töflu 1)

Tafla 1: Íbúðasvæði í aðalskipulagi Grímsnes og Grafningshrepps 2008-2020:

Liður 5 í töflu merktur Íb11 er:

Tilvísun	Heiti	Gerð	Stærð (ha)	Þéttleiki (íb/ha)	Hæðir Húsa
Íb11	Ásborgir - Ásgarður	B	28	1,5 íb/ha	1-1,5

Verður:

Tilvísun	Heiti	Gerð	Stærð (ha)	Þéttleiki (íb/ha)	Hæðir Húsa
Íb11/V11	Ásborgir - Ásgarður (blandað)	B	28	1,5 íb/ha	1-1,5

7. kafli-Atvinnu- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Grímsnes og Grafnings 2008-2020:

Stefnumörkun 2008-2020 - 6 liður er:

Verslunar- og þjónustusvæði eru á eftirtöldum svæðum samkvæmt aðalskipulaginu: 1) Borg; 2) Sólheimum; 3) Sogsfossum; 4) Þrastarlundi; 5) Nesjavöllum; 6) Minni-Borg; 7) Stóru-Borg; 8) Þjónustumiðstöðin á Úlfljótsvatni. Verslun og þjónusta í tengslum við golfvellina í Öndverðarnesi fellur ekki undir þessa skilgreiningu.

Verður:

Verslunar- og þjónustusvæði eru á eftirtöldum svæðum samkvæmt aðalskipulaginu: 1) Borg; 2) Sólheimum; 3) Sogsfossum; 4) Þrastarlundi; 5) Nesjavöllum; 6) Minni-Borg; 7) Stóru-Borg; 8) Þjónustumiðstöðin á Úlfljótsvatni. 9) Ásgarður-Ásborgir (blandað). Verslun og þjónusta í tengslum við golfvellina í Öndverðarnesi fellur ekki undir þessa skilgreiningu.

Tafla 7: Atvinnu- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Grímsnes og Grafnings 2008-2020

Bætist við liður merktur íb11/V11 og verður eftirfarandi:

Tilvísun	Heiti	Lýsing	Landnotkun	Stærð (ha)	Nýtingahlutfall
Íb/V11	Ásborgir - Ásgarður	íbúðir/Gisting-ferðaþj.	Verslun-Þjónusta	28	0,1

Með bréfum dags. 24. janúar 2012 og 9. mars 2012 sendi Grímsnes- og Grafningshreppur tillögu að breytingu á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020, Ásborgir til Skipulagsstofnunar til staðfestingar. Með erindi Skipulagsstofnunar til umhverfis- og auðlindaráðuneytisins dags. 10. apríl 2012 var ráðuneytinu send skipulagstillagan og lagt til við ráðuneytið að það synjaði skipulagstillögunni staðfestingar á grundvelli þess að tillagan væri haldin efnisgalla sbr. 4. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Með bréfi dags. 19. október 2012 óskaði ráðuneytið eftir því við Grímsnes- og Grafnings-hrepp að tilteknar lagfæringar yrðu gerðar á greinagerð skipulagstillögunnar. Varð sveitarfélagið við beiðni ráðuneytisins og gerði þær breytingar á skipulagstillögunni sem óskað var eftir, sbr. bréf dags. 21. desember 2012. Að mati ráðuneytisins uppfyllir skipulagstillagan eftir þær lagfæringar og breytingar nú ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 400/1998. Í samræmi við 5. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 staðfestir ráðherra skipulagstillöguna með þeim breytingum sem gerðar hafa verið á henni, sbr framangreint.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem kynnt hefur verið samkvæmt 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst samkvæmt 31. gr. sömu laga var samþykkt í sveitarstjórn þann 7/11 ..... 2012.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af umhverfis- og auðlindaráðherra þann 21. jan. 2013 ..... 2012 sbr. 5. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is